

2.3.2 アメリカ住宅関連NPO (付録2)

アメリカの住宅関連NPOは活動が盛んであることで知られている。1980年代からCDC（Community-based Development Corporations）と呼ばれる地域ベースのNPOが低所得者の近隣に基礎を据え、コミュニティ視点による住宅供給活動を展開してきた。1991年のNCCED（National Congress of Community Economic Development：全国コミュニティ経済開発会議）による調査では、全米に約2000のCDCがあり、年間約三万戸もの住宅供給を行っている。CDCはアフォーダブル住宅の産出を基軸として社会サービス、経済開発、雇用創出などのプロジェクトを組み合わせ、コミュニティの全体的な改善を目指している。現在では、大都市の衰退地域や農村部の貧困コミュニティなどにおいて、地域再生に重要な役割を担っている存在である。

CDCの特徴としては、近隣の秩序を保全し、そこに小規模な住宅を埋め込んでいく点と、新規建設だけでなく、ストックの修復・改善を重視する点にある。またその活動は包括性に富んでおり、住宅供給を基軸としながら、商業活動への融資・投資、商業・工業・業務施設の開発・管理による経済開発と雇用創出、教育・医療サービス、コミュニティの組織化など多面的、複合的な問題解決に取り組んでいる。

アメリカにおける住宅供給の歴史を振り返ると、もともと民間が主流を占めていたが、1950年代から70年代にかけては公共住宅・補助住宅など政府の介入が活発化した。しかし、80年代のレーガン政権下では、行政による供給の撤退と民間市場による供給の強化が行なわれた。この政策は持家取得・維持コストの上昇と低家賃住宅の減少を招き、アフォーダブル住宅の欠乏を招いた。こうしたことを背景に、CDCを中心とするNPOはアフォーダブル住宅の供給を増やした。80年代の後半から90年代にかけては、政府はCDCへの支援を通じて住宅政策を試みるようになった。やがてCDCはアフォーダブル住宅供給の主力に位置づけられ、そのための多彩なプログラムが用意されるに至った。これは、小さな政府を志向して公共住宅・補助住宅を抑制し、市場による民間住宅供給を重視しつつ、アフォーダブル住宅の供給という社会的課題にもこたえようという政府のねらいがあった。こうして、80～90年代、政府は公共住宅を年間数千戸しか供給しなかったのに比し

て、CDCは3万戸以上を供給するようになっていったのである。

とはいえ、問題も生まれてきた。現在アメリカの住宅関連NPOが直面しているのは、コミュニティの内と外、ボランティアとビジネス、無形の成果と計測可能な実績などからくるジレンマである。こうしたジレンマが、NPO固有の存在理由ともつながっているともいえる。しかし、世界の経済リーダーであるアメリカの、常に変化し続ける環境のなかでの成長には困難も多いであろう。わが国の今後のNPOによる住宅供給の可能性を考える際に、CDCのビジネスモデル、組織の仕組み、また、政府政策・制度も重要だが、そのジレンマを抱えながら実務に取り組む態度、組織の立脚点といった視点に学ぶことも重要であると考えられる。

2.3.3 デンマークの住宅関連NPO 付録3)

デンマークでは住宅の半数弱を賃貸住宅が占め、更にその半数近くをNPO住宅が占めている。デンマークのNPO住宅においては、入居者の民主主義が基本として謳われており、民主的に選ばれた理事を通して、賃貸不動産を、入居者グループで運営することが政策において認められている。この考え方が、デンマークにおける居住者の主体的な住宅の管理・運営の実態に大きく影響を与えている。住宅を供給するNPOの多くは、かつて自治体やその他の団体の出資により設立されたが、今ではこれらは独立している。非営利的に運営されるために、最低限のコストに基づいた住宅供給が可能となっている。

特徴は、入居者が住まいに対して自分の意思を反映しやすく、そのため入居者自身がある程度の責任を持つシステムで住宅供給が実現していることである。そのような入居者を専門的知識を持って支える管理会社が存在し、事務的なことも含めて小規模なNPOでも賃貸住宅管理に困らないようサポートする。そして入居者同士の全国的なネットワークを築くことで、居住者のニーズを満たすロビイングにつながっているのである。わが国の今後の展開のためには、居住者の自立性、自発性を促進するための政策・制度のあり方、また、入居者同士のネットワークのあり方、そのサポートなど、自助組織と行政の施策のあり方において、有用な示唆が得られるといえよう。